Gemeente Assen

Oplegger

Steller	:	College van B&W
Aan	:	Gemeenteraad
Datum	:	16 maart 2021
Onderwerp	:	Verwerking raadsdebat woonvisie 2 maart 2021

Aanpassingen na het Raadsdebat op 2 maart

Onderstaande heeft geleid tot aanpassingen op de volgende pagina's:
- Woonvisie: p. 3, 5, 6
- Bijlage Woomvisie: p. 7, 9, 10, 11, 29, 38, 39, 40, 41, 43, 55, 63

<u>Aanpassing: 30% sociale huur als instrument om voldoende sociale huur toe te voegen</u>
De teksten over sociale huur in bijlage p.9 en p.38 zijn herzien. Woonvisie p.3, 6, Bijlage p.9, 38. De tekst op p.9 bijlage is het meest uitgebreid en is nu:
- In een groeiend Assen groeit de behoefte aan sociale huurwoningen mee. Het marktonderzoek uit 2019 wijst op een benodigd aandeel in de groei van 21-22%, rekening houdend met extramuralisering van doelgroepen. Bij een totale groei met 2.500-3.000 huishoudens komt dit overeen met 525-625 extra woningen*.
- De corporaties hebben bovendien de opgave om reeds gesloopte woningen te compenseren met nieuwbouw. Er is urgentie om de eerstkomende jaren een 'sprint' te trekken. Om deze inhaalslag mogelijk te maken, en tegelijk te werken aan een ongedeelde stad, vragen we bij alle bouwplannen om 30% sociale woningbouw, dus ook op locaties in particulier eigendom. Alleen gemotiveerd wijken we daar van af. Dit hebben we in prestatieafspraken vastgelegd tot en met in elk geval het jaar 2023.
- Gemeten over de periode 2020-2023 voegen corporaties en andere partijen samen netto 540 sociale huurwoningen woningen toe, gebaseerd op bestaande plannen. Afhankelijk van het tempo waarin Assen op korte termijn groeit, is dit 30% of méér**;
- Op basis van monitoring van wachttijden en zoektijden besluiten we met de corporaties of en wanneer de 'sprint' voltooid is, en wat daarna de verdere voorraadontwikkeling moet zijn om in de behoefte te voorzien.

* Omdat er ook ca. 1.000 gesloopt wordt in deze jaren, ligt de bruto toevoeging navenant ca. 1.000 woningen hoger. Corporaties houden hiermee rekening in hun plannen.
** Alleen als Assen in dezelfde 4 jaren (2020 t/m 2023) met méér dan 1.800 woningen groeit / 450 per jaar, dan komt je onder de 30% uit. Dit is onwaarschijnlijk.

<u>Aanpassing: toelichting op huurprijzen, toeslagen, woonlasten en toewijzing sociale huur</u>
- Niet aangepast: bijlage p.38 met uitleg over toewijzing, inkomensgrenzen en prijsgrenzen.
- Ter informatie: de werkelijke huurprijs die iemand betaalt, hangt af van inkomen, leeftijd, gezinssamenstelling en huurprijs. Als voorbeeld:

    - Een alleenstaande in de bijstand met een huurwoning van €625 ontvangt afgerond €325 huurtoeslag en betaalt dus een netto huurprijs van €300.
    - Dezelfde persoon krijgt voor een huurwoning van €475 een toeslag van €225 en betaalt netto €250.
- Het Nibud kijkt in het bijzonder naar het resterend inkomen om van rond te komen. Op p. 63 staat een kader dat laat zien hoe bij gegeven inkomens – huishoudenstype – huurprijs en energielast de netto woonlast uitvalt, hoe zich dit verhoudt tot het benodigd leefbudget in 16 concrete, doorgerekende cases.

Aanpassing: monitoring planvorming, realisatie en effecten op de druk op de woningmarkt
- Assen monitort al veel marktgegevens, maar voegt daaraan toe bij het nieuwe punt 1-4: monitoring van de voortgang in planvorming, realisatie van woningbouw, effecten op de druk op de woningmarkt. Jaarlijks ontvangt de Raad daarvan bericht.
- Woonvisie p. 3, 6, Bijlage p. 7, 41, Actiepunten 1-4 en 4-7

Aanpassing: instrumentarium om negatieve gevolgen van belegging in wonen te beperken
- Daaronder scharen we ook het grip houden op 'huisjesmelkers'
- Toevoeging hierover in woonvisie p.6, bijlage p.43 en actiepunt 4-12. Assen onderzoekt in 2021 welke instrumenten lokaal in te zetten zijn, zoals zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebedingen, inzet van inhoudelijke en juridische kaders in bestemmingsplannen. Naast structurele oplossingen zoeken we naar oplossingen die snel inzetbaar zijn.

Aanpassing: aandacht voor circulair bouwen
- In de bijlage op p.29 werd al verwezen naar Drenthe woont circulair. Op p.34 staat de ambitie van Actium op dit onderwerp. Op p.11 is het één van de positieve criteria voor planbeoordeling.
- We voegen op p.29. hier aan toe dat Assen met beleid komt, als onderdeel van de groenvisie (2021-2022) of anders separaat / elders ingebed. Dit leidt tot afspraak 3-2 in de woonvisie p.5, bijlage p.34,

Aanpassing: passage over statushouders
P.41 toelichting op het thema statushouders. Binnen de wettelijke verantwoordelijkheid en regels, werken we vooral aan voldoende aanbod, als algemeen middel voor kansen voor iedereen op de huurmarkt.

Aanvullende informatie: elke gemeente krijgt halfjaarlijks van de rijksoverheid een taakstelling voor het huisvesten van statushouders naar rato van het aantal inwoners in de gemeente. De provincies houden toezicht op de realisatie van de taakstellingen en kunnen in het uiterste geval in de plaats treden van de gemeente wanneer niet aan de taakstelling wordt voldaan. De hoogte van de taakstellingen kunnen fors fluctueren afhankelijk van de instroom van vluchtelingen in ons land. Zo waren de taakstellingen in 2015 en 2016 fors hoger als gevolg van een verhoogde instroom in 2015. In 2016 lag de taakstellig voor Assen op 170 statushouders. In de jaren 2019 en 2020 was de taakstelling gemiddeld 46 per jaar. De taakstelling 2021 is met ruim 100 te huisvesten statushouders weer aanzienlijk groter dan in de afgelopen 2 jaar. Dit is een gevolg van het wegwerken van achterstanden bij de Immigratie & Naturalisatiedienst (IND).

Assen heeft in de prestatieafspraken met de woningcorporaties afgesproken dat elke corporatie naar rato van het woningbezit een deel van de taakstelling voor haar rekening neemt. In de praktijk wordt een beperkt deel van de beschikbaar komende huurwoningen ingezet voor de huisvesting van statushouders. In 2016, het jaar met een fors hogere taakstelling, werd 9% van de beschikbaar gekomen huurwoningen (ca. 880) ingezet voor de huisvesting van statushouders. In 2019 was dat 1%. ok op grond van het toewijzingsbeleid Thuiskompas (woonruimteverdeelsysteem Drentse woningcorporaties) krijgen statushouders voorrang bij de woonruimteverdeling.

Daarnaast zijn er nog anderen waaraan met voorrang sociale huurwoningen worden toegewezen: sloop-urgenten, mensen met een medische urgentie en bijzondere doelgroepen (op grond van samenwerkingsafspraken zorginstellingen). Met Actium is afgesproken (Addendum 2021) dat ze haar huurwoningen voldoende bereikbaar houdt voor reguliere woningzoekenden en dat in principe maximaal 20% van het woningaanbod met voorrang wordt ingezet voor deze groepen. Statushouders vallen daar buiten!

<u>Aanpassingen in detail</u>

- Groenvisie: zie bijlage p. 29 en woonvisie p.5, punt 3-1. Nu met concreet tijdpad 2021-2022. Zie ook bijlage p.55 punt 5-7
- Specifieke vormen van bijzondere woonconcepten zoals wonen op water, concepten voor senioren: zie bijlage p.10, woonvisie p.3, punt 1-5. Nu met concretere voorbeelden. Zie ook de punten 2-5, 2-6.

Aanpassing als resultaat van inspraak

Zie voor een gedetailleerde beantwoording de separate memo hierover. Daar waar overlap is met de punten hierboven, beschrijven we het hier niet nogmaals. De aanpassingen zijn:

- Meer aandacht voor omgevingskwaliteit bij planvorming. N.a.v. reactie mevr. Van Rij, een toegevoegde tekst op p.11: “Naast deze criteria zijn er uiteraard wettelijke eisen en richtlijnen vanuit andere beleidsvelden, die bepalend zijn voor planvorming. Daaronder valt in toenemende mate aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving, zoals voldoende groen (Groenvisie 2021-2022), geluidshinder, licht, antennebeleid, welstandsbeleid, plaatsing van energieopwekkende installaties, verkeersveiligheid.”
- Nuancering op de rol van corporaties in de middenhuur. Assen vraagt corporaties niet om een rol te spelen maar nodigt ze uit, en houdt als volgorde aan: eerst sociale huur goed bedienen, daarna ruime voor middenhuur. De redenen staan op p. 40 van de bijlage bij de woonvisie. In de voettekst aanvullend: “* Alleen na een markttoets, waaruit blijkt dat de marktpartijen onvoldoende in staat of bereid zijn deze vraag te bedienen, kunnen corporaties deze rol op zich nemen. Mede vanwege de oplopende druk op de markt voor middenhuur, heeft de minister van BZK heeft op 8 december 2020 aangekondigd dat de markttoets drie jaar wordt opgeschort. Daarmee ontstaat ruimte voor woningcorporaties om huurwoningen in het middensegment te realiseren.”
- Aandacht voor sociale balans: niet alleen verbonden aan de groep mensen met een psychische kwetsbaarheid. Het gaat om een veel breder palet aan doelgroepen en hun onderlinge samenleven. Zie p.4 woonvisie en betreffende passages in de bijlage hierover.

Nadere toelichting voor de Raad op een aantal besproken punten

Omgang met mogelijke hogere woningbehoefte

- De woonvisie zet voor de eerstkomende jaren nadrukkelijk in op tempo maken, waarbij Kloosterveen een belangrijke rol speelt. Zie 1-3 op p.7 in de bijlage, pagina 3 in de woonvisie.
- Richting 2030 groeit het aanbod sterk, door oplopende sterfte onder huishoudens, gerelateerd aan de grote generatie geboren kort na de oorlog (babyboom'). Hierdoor is de netto behoefte aan toevoeging lager dan in eerdere jaren. Dit is een landelijk verschijnsel.
- Regiogemeenten hebben ruim voldoende bouwlocaties om in hun vraag te voorzien. Het onderzoek naar verhuisoriëntatie, motieven en gedrag (KAW, 2020, zie bijlage) leert Assen daarom niet moet rekenen op een sterk hogere toestroom dan nu het geval is. Die toestroom is met aanbod beperkt maakbaar. Wel zet Assen meer in op promotie. Zie 5-2 in de bijlage p. 46, woonvisie p.7.)
- Mocht er toch een hogere toestroom ontstaan, dan heeft Assen de ruimtelijke mogelijkheden om alsnog verdere fases van Kloosterveen tot ontwikkeling te brengen. Assen heeft hiervoor het adaptieve vermogen, binnen het structuurplan van Kloosterveen. Zie 5-5 op pagina 49 in de bijlage, of woonvisie p.7. Hiervoor is monitoring belangrijk. Zie 1-4.

Effecten starterslening

meerdere onderzoeken wijzen op de diverse positieve effecten en het (beperkte) negatieve effect van prijsopdrijving, waarvan deze de meest sprekende zijn.
https://www.svn.nl/media/1005/eib-rapport-gebruik-en-effecten-van-de-starterslening.pdf,
https://www.svn.nl/media/1687/prijseffecten-startersleningen.pdf

Over ondersteuning aan Assense corporaties

In relatie tot beperking van hun onrendabele toppen: zie p.42. Dit krijgt al aandacht in de woonvisie en is onderwerp van actueel gesprek.

Over veilig wonen

Werken begrijpen de boodschap van het CDA over voorwaarden voor veilig wonen. Niet voor niets maakt Assen afspraken over regionale verdeling van doelgroepen met een bijzondere achtergrond, en niet voor niet zet Assen in op specifieke woonvormen voor specifieke woonvragen en leefstijlen. Denken in doelgroepen is daarin geen doel, maar wel een middel om te herkennen bij welke mensen / woonsituaties / buurten dit urgent is. Dit gaat nog voorbij aan discussies over de draaglast van corporaties en gemeenten in heel Nederland, en discussies over marktwerking in de zorg en extramuralisering.